

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Podstawę do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanyowa Łódzkiego, stanowiła Uchwała nr XXX/240/17 Rady Miejskiej w Konstanyowie Łódzkim z dnia 16 lutego 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanyowa Łódzkiego, w terenie położonym pomiędzy ul. Poprzeczną i Niesięcin w obrębie K-21, zatwierdzonego Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstanyowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r., obejmująca granicami opracowania planu tereny o łącznej powierzchni około 9 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do przedmiotowej uchwały. Plan obowiązujący wyznacza w obszarze objętym planem teren oznaczony symbolem 1MR,MN,U - przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z obiektami towarzyszącymi. Zabudowa mieszkalna, zagrodowa i jednorodzinna może mieć wyłącznie formę budynków wolno stojących. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego dopuszczono obiekty usługowe w zakresie handlu, rzemiosła usługowego lub wytwórczego oraz budynków gospodarczych i garaży, przy czym prowadzona działalność gospodarcza nie może wykraczać poza granice działki. Budynki usługowe mogą być realizowane również jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego.

Zasadność opracowania planu wynikała z potrzeby wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad zagospodarowania terenu, na którym zlokalizowany jest budynek mieszkalno - hotelowy, z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstanyów Łódzki, przyjętym Uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstanyowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstanyowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. Właściciel nieruchomości, na której prowadzona jest przedmiotowa działalność gospodarcza, zabiegał o zmianę planu obowiązującego w zakresie umożliwienia rozwoju funkcji usługowej, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstanyów Łódzki. Według Studium przedmiotowy teren planowany jest jako teren oznaczony symbolem UM i jest przewidziany dla rozwoju usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Studium dopuszcza tu realizację funkcji usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej lub realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej na zasadach równorzędnych. Istniejące zainwestowanie w obszarze objętym planem jest bardzo zróżnicowane i wymieszane wzajemnie. Przenikają się ze sobą budynki i funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy usługowej. Podjęte prace nad planem mają na celu uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rozdzielenie terenu o funkcji mieszkaniowo-hotelowej od terenów o niższej intensywności, przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Przyjęcie różnych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na poszczególnych terenach umożliwi z jednej strony utrzymanie działalności hotelowej, a z drugiej zabezpieczy warunki dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich (analiza istniejącego

zagospodarowania, analiza struktury własności, analiza klasoużytków dla terenów objętych planem). Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień.

Przyjęte rozwiązania projektowe nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancinów Łódzki.

Projekt planu sporządzono w ramach procedury formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania planu jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu zgodnie z wymaganiami prawnymi podlegał przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem w §7 oraz w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §18 - §21, gdzie zostały określone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz układu urbanistycznego zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury. Jednocześnie na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §18 - §21, określającym przeznaczenie podstawowe terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu urbanistycznego. Przyjęte ustalenia planu dotyczące zasad sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone za pomocą linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, a także wymogów ochrony środowiska kulturowego i zabytków oraz przyrody i krajobrazu, stanowią jednocześnie zasady kształtowania krajobrazu, mając wpływ na strukturę i układ przyszłej zabudowy oraz terenów zielonych oraz ich relacje funkcjonalne, przestrzenne i widokowe z otoczeniem. Projektowane w planie formy zabudowy, zieleni i sposoby zagospodarowania terenów będą budowały przyszłą sylwetę, kompozycję oraz krajobraz w obszarze objętym planem.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W planie nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W trybie art. 25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi, na podstawie którego, zrezygnowano z określania ustaleń i wymagań w przedmiotowym zakresie. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancinów Łódzki, w granicach obszaru objętego planem występuje strefa ochrony archeologicznej „OW”, która nie znalazła odzwierciedlenia w planie, zgodnie z treścią postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi z dnia 15 czerwca 2018 r.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

- 1) Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, gdzie wprowadzono regulacje obejmujące m. in. lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ochronę powietrza, wód oraz powierzchni ziemi. Wprowadzono zakaz lokalizacji: zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zakładów przemysłowych, nowych punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu, a także tartaków. Wprowadzono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Ustalono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN,U, 2MN,U i 3U,MN ustalono stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Takie rozwiązanie przyjęto na podstawie istniejących i planowanych w Studium przeznaczeń w obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie. Charakter zabudowy występującej obecnie w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie jest bardzo zróżnicowany i wymieszany - w podobnym natężeniu i blisko siebie występują tu funkcje mieszkaniowe, jak również usługowe związane z prowadzeniem szeroko rozumianej aktywności gospodarczej. Obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują tu wolno stojące, samodzielne budynki usług hotelowych i gastronomicznych czy usług handlu lub produkcja. Specyfiką obszaru objętego planem jest wymieszanie różnych funkcji zabudowy. Trudno wydzielić tu jednolite, zamknięte i czytelne tereny o charakterze tylko mieszkaniowym lub tylko usługowym, a w przypadku przeprowadzenia takiego podziału, nie odzwierciedlałby on rzeczywistości funkcjonującej na tym terenie zabudowy i nie przyczyniłby się do poprawy standardów akustycznych w granicach poszczególnych typów zabudowy, ze względu na ich wymieszanie, bezpośrednie sąsiedztwo lub wzajemne zazębienie się. Przyjęto więc standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, które najmocniej odpowiadają charakterowi istniejącej, jak również planowanej zabudowy.

Na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych. Obowiązuje zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi oraz zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do

gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych. Należy również uwzględnić system melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych. Obowiązuje wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich oraz wymóg retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w Rozdziale 2 w §15 ust. 7 pkt 6 – 7.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne wykorzystanie przestrzeni w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §18 - §21, określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Ustalone zasady zagospodarowania terenu przeznaczonego dla realizacji zabudowy mogą wpływać na wzrost wartości gruntów, co może przyczynić się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości czy opłat o charakterze cywilno - prawnym.

7) Prawo własności:

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane postulaty w postaci wniosków i uwag oraz opinii i uzgodnień. Wzięto również pod uwagę ustalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstaktynowa Łódzkiego przyjętych Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstaktynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r., obowiązujących na obszarze objętym przedmiotowym planem, do czasu jego uchwalenia. Dotychczasowe ustalenia, określone w obowiązującym planie miejscowym, przyczyniły się do podjętych decyzji w zakresie przeznaczeń terenów oraz przyjętych parametrów i wskaźników zabudowy. Celem takich rozwiązań było utrzymanie nabytych praw formalnych i prawnych oraz dotychczasowej wartości nieruchomości. W następstwie takich rozwiązań na części obszaru objętego planem nie wprowadzono ustaleń zgodnych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstaktynow Łódzki - tj. w obszarze planowanych w Studium terenów produkcyjno-usługowych o symbolu P/U. Przyjęto w tym przypadku, że plan miejscowy jest istniejącym stanem prawnym, który wymaga uwzględnienia, ze względu na ochronę i dobro interesów publicznych oraz prywatnych.

Mając na uwadze interes publiczny w projekcie wyznacza się tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDD/1, 2KDD/2, 2KDD/3. Ustalenia w tym zakresie zawarte są w §14.

Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa

własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W granicach obszaru objętego planem nie występują elementy obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie ze złożonymi wnioskami organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego w tym zakresie.

9) Potrzeby interesu publicznego:

Potrzeby interesu publicznego zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego ustalone w Rozdziale 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem w §14 oraz w §15 i §16, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W §13 ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Obszary objęte planem posiadają bezpośredni dostęp do istniejących linii sieci infrastruktury technicznej, usytuowanych w korytarzu ulicy Niesięcin. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione zostało poprzez zapisy planu miejscowego zawarte w Rozdziale 2 w §15 określającym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej w §15 ust. 1 pkt 8 dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Ponadto na wszystkich wyznaczonych w planie terenach ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

Zgodnie z treścią ww. obwieszczeń i ogłoszeń wnioski i uwagi do projektu planu zainteresowani mogli składać w sposób tradycyjny oraz w postaci elektronicznej na adres: sekretariat@konstantynow.pl.

W ramach udziału w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zainteresowani mogli składać uwagi i wnioski także za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: gp@konstantynow.pl.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

W okresie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §15 ust. 2. W planie został ustalony obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych: klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL i klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 2KDD/1, 2KDD/2 i 2KDD/3, stosownie do potrzeb lokalnych, lub ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci miejskiej.

14) Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Przystąpienie do opracowania planu wynikało z potrzeby wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad zagospodarowania terenu na którym zlokalizowany jest budynek mieszkalno - hotelowy.

W terminie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny.

Złożone wnioski przez organy opiniujące i uzgadniające do projektu planu zostały uwzględnione w ustaleniach przedmiotowego planu.

Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym

dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie otwierania możliwości inwestycyjnych oraz wspierania przedsiębiorczości, a także aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych. W trakcie konstruowania ustaleń planu wzięto pod uwagę istniejące walory przyrodnicze występujące w granicach obszaru objętego planem oraz w ich otoczeniu, co zostało potwierdzone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu pozwolą na wykonanie planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień. Przeprowadzone analizy przyczyniły się m.in. do wprowadzenia zapisów mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu;

15) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolami: 1-2MN,U oraz teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3U,MN, posiadają dostęp do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego miasta jaką stanowią drogi publiczne - ulica Niesięcin oraz ulica Poprzeczna.

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa, zlokalizowana na działkach przylegających do ulicy Niesięcin oraz do ulicy Poprzecznej, posiada dostęp do komunikacji publicznej. Jest to linia autobusowa 97B mająca przystanki wzdłuż ul. Niesięcin. Lokalizacja obszaru objętego opracowaniem znajduje się w otoczeniu ważnych dróg publicznych w układzie miasta - ul. Niesięcin, ul. Zgierskiej i ul. Aleksandrowskiej. Jest to bardzo korzystne usytuowanie pod względem obsługi komunikacyjnej i sprzyja szybkiemu dostępowi do publicznego transportu zbiorowego.

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Zapisy planu dopuszczają możliwość na wszystkich wyznaczonych w planie terenach lokalizacji ciągów pieszych i ciągów rowerowych.

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

W planie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oznaczone zostały symbolami 1MU,U i 2MN,U oraz 3U,MN. Wymienione tereny posiadają dostęp do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego miasta jaką stanowią drogi publiczne - ulica Niesięcin oraz ulica Poprzeczna.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki, obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem UM - tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są zgodne z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy - Uchwała nr LII/394/2014 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 13 listopada 2014 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu wynika, iż gmina osiągnie przychody z tytułu realizacji planu, a jego uchwalenie będzie miało dodatni wpływ na budżet Konstantynowa Łódzkiego.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Konstantynowie Łódzkim uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego. Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurę formalno-prawną, wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i może stanowić przedmiot uchwalenia.